

旧豊照小学校跡地売却に係る公募型プロポーザル質問事項への回答

※本質問回答は、実施要項等の補足又は追加として取り扱うものとします。

令和8年6月3日時点

No.	実施要項		質問	回答	公開日
	頁	項番			
1	P7	7 (1) ⑥	決算書類（最近期3年分の…）について、直近事業年度の決算が申請書類提出時点で確定していない場合は、確定済みの直近3期分の提出でよいのか。	ご認識のとおりです。	5月21日
2	P7	7 (1) ⑦	県税、市税、法人税・消費税及び地方消費税の納税証明書について、それぞれ取得する納税証明書の種類を教えてください。もし未納の証明であれば、市税は制度用か入札用かも含めて指定をいただきたい。	未納の税額がないことの証明書をご提出ください。 新潟市税の場合、新潟市入札用の証明書をご提出ください。	5月21日
3	P7	7 (1) ⑧	労働保険及び社会保険について、銀行引き落としとしているため手元に保険料領収書等の写しがない場合、支払い実績がわかる書類に代えることは可能か、あるいは新たに領収書を取得する必要があるか。	労働保険料及び社会保険料を口座振替等により納付されている場合は、保険料領収書の写しに代えて、納付状況又は引落実績が確認できる書類等をご提出いただいで差し支えありません。	5月21日
4	P7	7 (1) ⑩	売却物件の取得に必要な資金を確保できることを確認できる資料（金融機関の融資証明書、預金残高証明書）は、取得金額に加えて解体工事費用も見込んだ金額でなければならないか。また、いつの時点のものを提出すれば足りるか。	当該書類は、「売却物件の取得に必要な資金」が確保できることを確認させていただくことを目的としており、それ以上の資金余力等は審査対象としていません。 また、仮に証明額が売却基準価格を下回る場合であっても、そのことのみをもって判断することではなく、決算書類等と併せて、客観的に経営状況が不健全でないことを確認いたします。 なお、その他の証明書類と同様に、発行後3か月以内を目安としてご用意ください。	5月21日
5	P10	10 (2) ⑤	本計画地内に開発面積の3%以上の可能な限り連続した緑地又は公園を整備とあるが、開発行為を行わない場合は緑地又は公園は必要ないか。	実施要項に記載している「開発面積の3%以上」の緑地整備は、都市計画法上の開発行為を前提としたものです。 そのため、開発行為に該当しない場合は、当該要件による緑地又は公園の整備は不要です。 なお、土地利用計画の内容によっては、関係法令等に基づく対応が必要となる場合があります。	5月21日
6	契約書	第13条ほか	マンション分譲事業においては買戻し特約は現実的ではないため、契約書を変更できないか。	買戻し特約については、変更する予定はありません。 一方で、マンション分譲事業において、区分所有建物全体に買戻権登記が設定されることによる実務上の課題があることは認識しています。 そのため、売買契約締結及び所有権移転登記後に、事業者からの申出に基づき、一定の条件のもとで登記の抹消等について協議する運用を想定しています。 なお、具体的な取扱いについては、事業計画等を踏まえ、個別に協議することとなります。	5月21日

旧豊照小学校跡地売却に係る公募型プロポーザル質問事項への回答

※本質問回答は、実施要項等の補足又は追加として取り扱うものとします。

令和8年6月3日時点

No.	実施要項		質問	回答	公開日
	頁	項番			
7	P3	3	売却物件の固定資産税評価額・固定資産税額について、想定される金額があればご教示ください。 なお、既存建物は売却物件に含まないとありますが、建物の所有権移転登記は行われたいものと考え、既存建物に対する不動産取得税・登録免許税・令和9年度固定資産税は発生しないものと考えてよろしいでしょうか。	固定資産税評価額・固定資産税額については、公表されている標準宅地路線価等を参考に検討ください。 また、既存建物の所有権は本市に留保されることから、当該建物に係る不動産取得税・登録免許税・固定資産税は発生しません。	6月3日
8	P3	3	工事設計書には浄化槽撤去時のみ山留の明細が有りますが地下水位高さによっては、工事設計書に記載の無い既存杭引抜時の山留工事が必要と申込人が判断した場合、売却基準価格への考慮・変更はありますでしょうか。	売却基準価格については、募集開始時点における諸条件を前提として設定しており、申込人の施工計画や工法の選択等を理由とした変更は予定していません。	6月3日
9	P10	10 (2) ⑤	本計画地内で開発行為を行わない場合は緑地又は公園は必要ないと回答を受けたが、もし、開発行為を行わなくとも自主的に3%以上の緑地又は公園を整備した場合に市は無償で引き取っていただけるか。	開発行為を伴わない場合に自主的に整備された緑地又は公園について、本市が引き取ることは予定しておりません。なお、本市への帰属の可否については、関係法令や管理条件等を踏まえ、個別に判断します。	6月3日
10	P17	10 (3) ①	既存建築物等の解体撤去手法については、別途配布する「旧豊照小学校解体工事設計図書」に基づいて、解体撤去に当たること。とありますが、現場の状況に応じて、仕様書によらない施工方法をとることは可能でしょうか。 ・土地利用計画に基づき、既存杭を残置させること。 ・地下水位の高さによっては杭引抜時に山留め+水替え工を実施すること。 また、地下水位が確認出来る資料の提供は可能でしょうか。	既存建築物等の解体撤去については、原則として本市が示す設計図書に基づき施工してください。なお、現場条件等を踏まえ、合理的な理由がある場合には、関係法令等を遵守するとともに、周辺環境及び安全性等に十分配慮したうえで、より適切と認められる施工方法を採用することは可能です。 なお、必要と認められるものを残置する場合は、契約書第12条第1項に記載のとおり、市との協議等が必要となります。 地下水位に関する資料については、現時点において提供可能な資料は確認できておりません。今後、提供可能な資料が確認できた場合は、ホームページにて追加情報として公表いたします。	6月3日
11	P17	16	『対象不動産は、土壌汚染対策法に定める「要措置区域」、「形質変更時要届出区域」に指定されていません』との記載がありますが、要措置区域等に指定されない為の根拠資料として地歴調査記録等の受領は可能でしょうか。 また、実際には届出提出後の対応となると思いますが、土対法第4条届出時に調査命令が出る可能性は極めて低いとの認識でよろしいでしょうか。	地歴調査記録等については、現時点において提供可能な資料は確認できておりません。今後、提供可能な資料が確認できた場合は、ホームページにて追加情報として公表いたします。 土壌汚染対策法第4条に基づく届出後の対応については、届出内容に基づき個別に判断するものであり、現時点で見通しをお示しすることはできません。	6月3日

## 旧豊照小学校跡地売却に係る公募型プロポーザル質問事項への回答

※本質問回答は、実施要項等の補足又は追加として取り扱うものとします。

令和8年6月3日時点

No.	実施要項		質問	回答	公開日
	頁	項番			
12	地積測量図 ほか	-	参考資料として地積測量図や用地平面図・用地実測図はあるが、隣接地との署名捺印のある境界確認書（確認図を含む）があるか。また、ある場合は最優秀提案者となった際に売買契約時もしくは物件引受時に写しの提出いただくことは可能か。	令和4年に隣接地所有者との境界確認を実施し、署名捺印済みの境界確認書を作成しています。 当該資料については、最優秀提案者から要望があった場合は、個人情報保護の観点から必要な箇所をマスキングした上で、閲覧又は写しの提供を行うことが可能です。	6月3日
13	解体図面等	概略工事 工程表	概略工程表の最下段に『その他（完了検査）』との記載がありますが、今回のプロポーザルでは解体工事完了後に新潟市による完了検査（現場検査・書類検査）は無いとの認識でよろしいでしょうか。 土地引渡し後は買受者の所有となり、開発・造成工事に係る行政手続きが完了していれば、継続して開発工事に着手できるものと考えてスケジュールを検討してよろしいでしょうか。	契約書第12条第6項に記載のとおり、解体撤去工事の完了検査を行います。 なお、関係法令に基づく必要な手続き等が完了している場合には、引き続き開発・造成工事等に着手することが可能と考えています。	6月3日